# Schema costi a carico dell'acquirente di immobili all'asta

Tribunale di Torino

Liquidazione Giudiziale n. 252 del 2024

Lo Schema costi sintetizza le spese/imposte a carico dell'acquirente del bene immobile (con le varie opzioni di trattamento fiscale); tali costi si sommano al valore di aggiudicazione dell'immobile all'asta, tra queste sono riepilogate:

- trattamento fiscale della vendita (imposte e tasse)
- spese per la cancellazione dei gravami
- spese notarili (stimate)

## *Immobili*

| | |
|---|---|
| Rif. Lotto | Asta n. 32519 – Lotto Unico |
| Tipo immobile | Locale ad uso autorimessa |
| Indirizzo | Comune di Nichelino (TO), Via Pateri n. 16/10 |
| Destinazione d'uso | Box auto |
| Stato della costruzione | Finito |
| Prezzo base d'asta | € 13.500,00 |

Identificativi catastali

| Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | |
|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 1259 | 74 | C/6 | 2 | Box auto |

**Riepilogo dei gravami sugli immobili**:

| Tipologia | Reg. part. | Anno. | Conservatoria |
|---|---|---|---|
| Ipoteca giudiziale | **5574** | **2023** | **Torino 2** |
| Ipoteca giudiziale | **234** | **2024** | **Torino 2** |
| Ipoteca giudiziale | 829 | 2024 | **Torino 2** |
| Ipoteca legale | **6038** | **2024** | **Torino 2** |
| Sentenza di apertura di LG | **22834** | **2025** | **Torino 2** |

*Le informazioni raccolte nel presente Schema costi sono rivenienti esclusivamente dalla perizia in atti.*
*Non sono state effettuate verifiche integrative di tale perizia e la stessa è stata assunta come adeguata e completa ai fini del presente Schema costi.*
*Nel presente schema non sono ricomprese le commissioni d'asta previste nell'Avviso di vendita a favore di AsteBusiness S.r.l..*

## *Trattamento fiscale*

Da quanto emerso dalle informazioni degli immobili presenti in perizia emergono i seguenti possibili trattamenti fiscali, tra loro opzionali:

| Opzione | Prima casa | Opzione IVA | IVA | Imp. Registro | Imp. Ipotecaria (min. € 200,00) | Imp. Catastale (min. € 200,00) | Imp. bollo | Tassa. Ipotecaria | Voltura Catastale |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SI | SI | 4% (€ 540,00) | € 200,00 | € 200,00 | € 200,00 | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| 2 | NO | SI | 10% (€ 1.350,00) | € 200,00 | 3% (€ 405,00) | 1% (€ 200,00) | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| 3 | NO | NO | 22% (€ 2.970,00) | € 200,00 | 3% (€ 405,00) | 1% (€ 200,00) | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |
| 4 | NO/NO | SI/NO | Reverse charge / Esente | € 200,00 | 3% (€ 405,00) | 1% (€ 200,00) | € 230,00 | € 35,00 | € 55,00 |

*Per il calcolo delle imposte (nelle diverse opzioni) è utilizzato il valore di riferimento del prezzo di base d'asta. La quantificazione delle imposte potrà variare in relazione al prezzo effettivo di vendita. Questi importi sono quindi da considerare indicativi.*

## *Riepilogo spese a carico dell'acquirente*

| *Tipologia di spesa* | *Opzione fiscale 1* | *Opzione fiscale 2* | *Opzione fiscale 3* | *Opzione fiscale 4* |
|---|---|---|---|---|
| Trattamento fiscale (imposte e tasse) | € 1.460,00 | € 2.475,00 | € 4.095,00 | € 1.125,00 |
| Spese di cancellazione dei gravami (imposte e onorario del notaio/visurista) | € 2.641,20 (comprensivo d'IVA) | € 2.641,20 (comprensivo d'IVA | € 2.641,20 (comprensivo d'IVA) | € 2.641,20 (comprensivo d'IVA) |
| Atto notarile [1] | € 761,28 (comprensivo d'IVA) | € 761,28 (comprensivo d'IVA) | € 761,28 (comprensivo d'IVA) | € 761,28 (comprensivo d'IVA) |
| TOTALE | **€ 4.862,48** | **€ 5.877,48** | **€ 7.497,48** | **€ 4.527,48** |

[1] *Per la quantificazione degli onorari del Notaio sono state considerate le tariffe notarili massime; le stesse potrebbero essere applicate in maniera inferiore in base alle scelte del notaio incaricato.*

*Il presente riepilogo informativo (cd Schema costi) non sostituisce né intende sostituire la documentazione ufficiale di vendita, alla quale si rinvia per ogni dettaglio e informazione.*
*Il presente Schema costi è puramente indicativo e da utilizzare per una prima stima di impegno di spesa. Il calcolo ufficiale e puntuale di imposte e costi potrà essere definito solo all'avvenuta vendita, una volta conosciuto il prezzo di aggiudicazione e deciso, da parte del venditore, il trattamento fiscale applicabile.*
*Si declina ogni responsabilità per errori, inesattezze, mancanze ed omissioni e per qualsiasi danno derivante dall'utilizzo del presente Schema costi.*